

Gemeinde



Schemmerhofen

Landkreis Biberach

Baugebiet „Bohnenstockäcker“

Begründung zur Bebauung

nach § 9 BauGB

vom 16.12.2002

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen. Zur Zeit sind bei einem großen Bedarf an Bauplätzen in der Hauptgemeinde keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

Es ist deshalb am südlichen Ortsrand von Schemmerhofen die Ausweisung eines ca. 3,3 ha großen Wohnbaugebietes mit 41 Bauplätzen vorgesehen. Der Gemeinderat hat am 03.12.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bohnenstockäcker“ gefasst.

Das geplante Baugebiet ist aus dem jetzigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 995 und 996 und Teile der Flurstücke 1001 und 990.

2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden an ein vorhandenes Wohngebiet an. Im Süden liegt unterhalb des geplanten Baugebietes das künftige Gewerbegebiet „Eichelsteige Nord“.

Das neue Baugebiet wird von der vorhandenen Lindenstraße her mit einer Wohngebietsstraße „**Im Bohnenstock**“ erschlossen.

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser möglich.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 600 m².

3. Verkehrskonzept

Die vorhandene „Lindenstraße“ wird ausgebaut und ein Verkehrskreisel zur Verkehrsberuhigung wird an der Schnittstelle Tulpenstraße-Lindenstraße- Im Bohnenstock errichtet. Die Lindenstraße erhält auf der Seite der neuen Bebauung ein Gehweg mit Hochbord um den Fußgängern mehr Sicherheit im Verkehr zu gewährleisten, da es sich bei der Lindenstraße um eine sehr befahrene Straße handelt.

Die Straßen „Im Bohnenstock“ und „Groslay-Straße“ als innere Erschließung werden ohne Gehweg mit 5,50 m Breite gebaut.

Straßenbeleuchtung

Die Anordnung der Leuchten erfolgt in der Granitpflasterzeile. Die Lampenfundamente sind bei den Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Die Beleuchtung soll im gleichen Stile wie im Baugebiet „Beim Käppele“ ausgeführt werden.

Straßenbau

Randbefassung:

Die Randbefassung erfolgt aus einem 1-zeiligen Granitgroßpflaster 15/15, die Oberkante liegt 3 cm über dem Belag. Als wasserführende Kante wird ein 2-zeiliges Granitgroßpflaster verlegt. Das Pflaster ist jeweils in Beton verlegt.

Der Straßenbau erfolgt aus 35 cm Frostschutzschicht 0/56 und einer 15 cm Kiestragschicht 0/32. Der Belag besteht aus einer 8 cm starken Tragschicht aus Bitukies sowie einer 3 cm starken Asphaltbetondecke.

Die Entwässerung erfolgt in die Straßeneinlaufschächte, die in der 2-zeiligen Pflasterreihe bzw. im Rinnenstein angeordnet sind.

Grüninseln

Im Baugebiet werden die Grüninseln mit einem Granitpflaster gegenüber der Straße abgetrennt. Die Pflasterung ragt 3 cm über die Belagoberkante. Die Grüninseln werden mit einem Durchmesser von 5,00 m ausgeführt.

Kreisverkehr

Der Kreisverkehr weist einen Durchmesser von 7,00 m auf. Die umlaufende Durchfahrtsbreite beträgt 3,50 m. Die Einfassung erfolgt aus Granitpflaster. Der Kreisverkehr wird auf der Innenseite am Rand mit einem Pflasterrand von ca. 80 cm versehen, damit die Durchfahrt auch für breitere Fahrzeuge sichergestellt werden kann. Die Oberkante liegt hier rd. 5 cm über der Belagsoberkante.

4. Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Bei der durch das Baugebiet betroffenen Fläche (Flst. 995 und 996) handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit ca. 3,2 ha.

Teilfläche des Flst. 1001 mit ca. 970 m² ist bisher schon eine asphaltierte Straße.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

1. Pflanzgebot von Laubbäumen auf Privatflächen (41)
2. Pflanzgebot von Laubbäumen auf öffentlichen Flächen
3. Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungen (Innodrain, Regenwasserbehandlungsanlage, Flst. 996 und Teile des Flst. 990)
4. Stellplätze und Garagenzufahrten werden aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
5. Eine Dachbegrünung von Gebäuden ist zulässig.
6. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde im Bereich der Biotopgestaltung in Langenschemmern auf dem Flurstück 611 durchgeführt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz hierzu ist der Begründung als Anlage Nr. 1 beigelegt.

5. Abwasser, Wasserversorgung, Stromversorgung Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über Hauskontrollschächte in den Schmutzwasserkanal [Werkstoff: Kunststoff] eingeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in Retentionszisternen zwischengespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal [Werkstoff: Stahlbeton] abgeleitet. Die Retentionszisternen werden bereits bei der Erschließung versetzt.

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Vor der Einleitung des Regenwasserkanals wird ein Schmutzwassersammelschacht angeordnet, um den ersten Schmutzstoß abfangen zu können und der Kläranlage zuzuführen.

Der Regenwasserkanal mündet in der Regenwasserbehandlungsanlage. Das Niederschlagswasser wird über eine bewachsene Bodenschicht in den Untergrund versickert.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an der bestehenden Leitung in der Tulpenstraße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt entweder nach dem Württembergischen Schachtsystem, d.h. die Hausanschlussleitungen der Grundstücke werden an einem zentralen Schacht angebunden. (Zur Ausführung kommen Fertigteil-schächte nach DIN 4034 Teil 1 mit einem Durchmesser von 1,50 m. Neben den Hausanschlüssen ist in den Schächten jeweils ein Schachthydrant installiert.), oder nach dem DIN-System.

Werkstoff Rohrleitung:

Sämtliche Rohrleitungen werden im Werkstoff PE 100 berücksichtigt. Aus Brandschutzgründen wird ein Rohrdurchmesser in der Hauptleitung von 100 mm verlegt. Die Hausanschlüsse werden mit einem PE-Schlauch mit einem Außendurchmesser von 50 mm verlegt.

Stromversorgung

Die Kabelverlegung erfolgt durch die EnBW bzw. durch die Tiefbaufirma.

Telefonanschluss

Die Kabelverlegung erfolgt durch die Deutsche Telekom bzw. durch die Tiefbaufirma.

6. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Städtebauliche Daten

Baugrundstückflächen:	ca. 24720 m ²	74,01%
Verkehrsflächen:	ca. 5055 m ²	15,13%
Verkehrsrün:	ca. 125 m ²	0,38%
Ausgleichsfläche:	ca. 2260 m ²	6,77 %
Regenwasserbehandlungsanlage:	ca. 1240 m ²	3,71 %
Fläche des Geltungsbereiches:	ca. 33400 m ²	100 %

8. Kostenschätzung

Straßenbau:	370.000,- € (incl. Graniteinfassung)
Straßenbeleuchtung:	35.000,- €
Kanalisation:	650.000,- € (incl. Zisternen)
Wasserleitung:	60.000,- €
Regenwasserbehandlungsanlage:	205.000,- €

Kosten Randeinfassung:

Die Kosten für die Graniteinfassung liegen gegenüber der Betonsteineinfassung rd. 30 % höher. Insgesamt sind rd. 750 lfm Randeinfassung herzustellen. Dies sind Kosten in Höhe von rd. 32.000 €.

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

Ausfertigungsvermerk:
Schemmerhofen, den 18.12.2002



Engler, Bürgermeister